

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 12 april 2022

272/2022

Statsrådets förordning

om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden
under övergångsperioden 2023–2026

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av 22 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021):

1 §

Tillämpningsområde

I denna förordning föreskrivs om bestämmande av hyran enligt ett hyresavtal mellan ett välfärdsområde och en kommun under den hyresperiod som avses i 22 § 2 mom. i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen. Vad som i denna förordning föreskrivs om kommuner tillämpas på de samkommuner som avses i 32 § i den lagen.

2 §

Bestämmande av hyran

Den månatliga hyran enligt hyresavtalet är en totalhyra som består av kapitalhyra och hyra för underhåll.

3 §

Kapitalhyra

Kapitalhyran bildas på basis av det tekniska värdet på den byggnad eller verksamhetslokal som hyrs ut.

I kapitalhyran används ett avkastningskrav på 6 procent beräknat på byggnadens tekniska värde enligt 4 §.

4 §

Tekniskt värde

En byggnads tekniska värde baserar sig på de uppgifter enligt kommunens bokföring som kommunen meddelat och som gäller kostnaderna för byggnaden eller verksamhetslokalen, justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex och med det förväntade slitaget. Det förväntade slitaget är 1,75 procent årligen. För byggnader eller verksamhetslokaler som är i bruk beräknas ett slitage på högst 70 procent. Det förväntade slitaget beräknas från den tidpunkt då investeringen har tagits i bruk. Det på bokföringen baserade värdet justeras genom ett tillägg av kostnaderna för investeringar under hyresperioden.

Om det i kommunen har fastställts ett tekniskt värde som bildats genom kalkylmetoder som är allmänt godtagna inom branschen och som beskriver byggnadens värde, kan kommunen meddela att detta värde används i stället för det tekniska värdet enligt i 1 mom. I det i detta moment avsedda tekniska värde som kommunen använder ska slitage och annan värdeminskning samt investeringar och andra värdehöjande reparationer beaktas.

Om en byggnad inte har något på bokföringen baserat tekniskt värde eller ett tekniskt värde som fastställts enligt allmänt godtagna principer, bildas ett kalkylerat tekniskt värde för byggnaden genom att det förväntade slitaget enligt 1 mom. dras av från återanskaffningsvärdet. Återanskaffningsvärdet beräknas enligt en formel där det regionala byggnadstypspecifika återanskaffningsvärdet i enlighet med bilagan multipliceras med en ålderskoefficient och en storlekskoefficient och värdet av investeringarna i byggnaden läggs till det erhållna värdet.

5 §

Hyra för underhåll

De underhållskostnader som ingår i hyran omfattar kostnader för administration, drift, underhållsreparation, service, skötsel av utomhusområden, uppvärmning, el, vatten och avfallshantering. Hyresgästen ansvarar dock för specialavfall och farligt avfall.

Underhållskostnaderna för en fastighet beräknas med hjälp av genomsnittliga byggnadstypspecifika underhållspriser i enlighet med bilagan.

I hyresavtalet kan det av grundad anledning avtalas om fastställande av underhållskostnaderna på ett sätt som avviker från 2 mom., om den beräkningsgrund som anges i 2 mom. leder till en hyresnivå som väsentligen avviker från de faktiska kostnaderna.

Av grundad anledning kan det i hyresavtalet avtalas om att andra tjänster än de som avses i 1 mom. ska inkluderas i hyran för underhåll eller att hyresgästen ska ansvara för de kostnader som avses i 1 mom.

6 §

Hyra som bestäms enligt systemet för interna hyror

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 4 och 5 § kan kommunen och välfärdsområdet avtala om att hyran enligt hyresavtalet bestäms i enlighet med det system för interna hyror som används i kommunen i fråga. Med kommunens system för interna hyror avses kommunens interna beräkningssystem genom vilket kostnaderna till följd av ägandet och användningen av en fastighet hänförs till dem som använder lokalerna. Den hyra som bestäms enligt kommunens system för interna hyror kan tillämpas om hyran har tagits i bruk i kommunen genom ett beslut av ett behörigt organ senast vid ingången av 2022 och systemet även i övrigt används enligt enhetliga principer i kommunens verksamhet.

7 §

Justering av hyran

Hyran justeras kalenderårsvis vid ingången av året i enlighet med förändringen i levnadskostnadsindex (oktober 1951=100). Den årliga förändringen beräknas enligt levnadskostnadsindexets poängtal för oktober året före justeringen av hyran och för oktober året före det året.

272/2022

8 §

Bestämmande av hyran i vissa fall

Om verksamhetslokalerna används av kommunen på basis av aktieinnehav i ett kommunalt bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), bestäms hyran på det sätt som föreskrivs i 2–7 §.

Till den del bestämmelserna i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) tillämpas på bestämmande av hyran för en verksamhetslokal ska dessa bestämmelser, i stället för bestämmelserna i denna förordning, också tillämpas vid bestämmande av hyran enligt ett hyresavtal mellan välfärdsområdet och kommunen.

9 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2023 och gäller till och med den 31 december 2026.

Helsingfors den 7 april 2022

Kommunminister Sirpa Paatero

Lagstiftningsråd Ville Koponen

Kostandsområden

Kommun	Område	Kommun	Område	Kommun	Område	Kommun	Område
Ackas	5	Hyvinge	3	Keminmaa	5	Lempäälä	2
Alajärvi	6	Högfors	4	Kempele	4	Leppävirta	5
Alavieska	6	Idensalmi	6	Kervo	2	Lestijärvi	6
Alavo	6	Ijo	4	Keuru	6	Letala	5
Asikkala	5	Ikalis	5	Kides	6	Libelits	5
Askola	4	Ilmola	6	Kihniö	5	Lieksa	6
Aura	3	Ilomants	5	Kimitoön	5	Limingo	4
Birkala	2	Imatra	5	Kinnula	6	Loimaa	5
Björneborg	5	Ingå	4	Kittilä	3	Lojo	3
Borgnäs	4	Itis	5	Kiuruvesi	6	Loppi	5
Borgå	3	Jakobstad	6	Kivijärvi	6	Lovisa	4
Brahestad	6	Janakkala	5	Kolari	3	Luhanka	4
Bötom	6	Jockis	5	Konnevesi	6	Lumijoki	4
Enare	3	Joensuu	4	Kontiolax	5	Lundo	3
Enonkoski	6	Jorois	6	Korsholm	6	Luumäki	5
Enontekis	3	Joutsa	4	Korsnäs	6	Malax	6
Esbo	1	Juga	5	Koskis	5	Masku	5
Etseri	6	Juupajoki	5	Kotka	5	Merijärvi	6
Eura	6	Juva	6	Kouvola	5	Miehikkälä	5
Euraåminne	6	Jyväskylä	4	Kristinestad	6	Muhos	4
Evijärvi	6	Jämijärvi	6	Kronoby	6	Multia	6
Forssa	4	Jämsä	4	Kuhmo	6	Muonio	3
Fredrikshamn	5	Kaavi	5	Kuhmois	6	Muurame	4
Grankulla	1	Kajana	5	Kumo	6	Mäntsälä	4
Gustav Adolfs	5	Kalajoki	6	Kuopio	4	Mänttä-Vilppula	5
Gustavs	5	Kangasala	2	Kuortane	6	Mäntyharju	6
Haapajärvi	6	Kangasniemi	6	Kurikka	6	Mörskom	4
Haapavesi	6	Kankaanpää	6	Kuusamo	6	Nakkila	6
Halso	6	Kannonkoski	6	Kyrkslätt	2	Nivala	6
Hangö	4	Kannus	6	Kyyjärvi	6	Nokia	2
Hankasalmi	6	Karleby	6	Kärkölä	5	Nousis	5
Harjavalta	6	Karlö	4	Kärsämäki	6	Nurmes	6
Hattula	5	Karstula	6	Lahtis	3	Nurmijärvi	3
Hausjärvi	5	Karvia	6	Laihela	6	Nykarleby	6
Heinola	5	Kaskö	6	Lapinlahti	5	Nyslott	6
Heinävesi	6	Kauhajoki	6	Lappajärvi	6	Nystad	5
Hirvensalmi	6	Kaustby	6	Lappträsk	4	Närpes	6
Hollola	5	Keitele	6	Larsmo	6	Orimattila	5
Humppila	5	Kemi	4	Laukas	4	Oripää	5
Hyrynsalmi	6	Kemijärvi	5	Lemi	5	Orivesi	2

Kommun	Område	Kommun	Område	Kommun	Område
Oulainen	6	Rovaniemi	4	Tervo	5
Outokumpu	6	Ruokolax	5	Tervola	5
Padasjoki	5	Ruovesi	2	Tohmajärvi	5
Paltamo	6	Rusko	3	Toholampi	6
Pargas	3	Rääkkylä	5	Toivakka	4
Parikkala	5	S:t Karins	3	Torneå	4
Parkano	5	S:t Michel	5	Träskända	2
Pedersöre kommun	6	S:t Mårtens	5	Tusby	2
Pelkosenniemi	3	Saarijärvi	6	Tuusniemi	5
Pello	5	Sagu	5	Tyrnävä	4
Pemar	5	Salla	5	Tövsala	5
Perho	6	Salo	5	Uleåborg	4
Pertunmaa	6	Sastamala	5	Ulvsby	6
Petäjävesi	4	Sastmola	6	Urjala	5
Pieksämäki	6	Savitaipale	5	Utajärvi	4
Pielavesi	5	Savukoski	3	Utsjoki	3
Pihtipudas	6	Seinäjoki	6	Uurainen	4
Polvijärvi	6	Sibbo	2	Vaala	6
Posio	5	Sievi	6	Valkeakoski	3
Pudasjärvi	4	Siikais	6	Vanda	1
Pukkila	4	Siikajoki	6	Varkaus	6
Punkalaidun	5	Siikalatva	6	Vasa	5
Puolanka	6	Siilinjärvi	5	Vederlax	5
Puumala	6	Simo	5	Vemo	5
Pyhäjoki	6	Sjundeå	4	Vesanto	6
Pyhäjärvi	6	Sodankylä	3	Vesilahti	5
Pyhäntä	6	Soini	6	Vetil	6
Pyhärinta	5	Somero	5	Vichtis	3
Pyttis	5	Sonkajärvi	6	Vieremä	6
Påmark	6	Sotkamo	6	Viitasaari	6
Pälkäne	5	Storkyro	6	Villmanstrand	5
Pöytyä	3	Storå	6	Vindala	6
Rantasalmi	6	Sulkava	6	Virtdois	5
Ranua	5	Suomussalmi	6	Virmo	5
Raseborg	4	Suonenjoki	5	Vittis	6
Raumo	5	Sysmä	5	Vörå	6
Rautalampi	6	Säkylä	6	Ylivieska	6
Rautavaara	5	Taipalsaari	5	Ylöjärvi	2
Rautjärvi	5	Taivalkoski	6	Ypäjä	5
Reisjärvi	6	Tammela	5	Åbo	3
Reso	3	Tammerfors	2	Äänekoski	6
Riihimäki	3	Tavastehus	3	Östermark	6
Ristijärvi	6	Tavastkyro	5	Övertorneå	5

Priser per enhet

Kod	Byggnadsklassificering 2018 (namn)	Område 1		Område 2		Område 3		Område 4		Område 5		Område 6	
		€/bm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/bm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/bm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/bm ²	Koefficient	€/m ² ly
0130	Kollektivbostadsbyggnader	1875	1,22	2288	1821	1,22	2222	1755	1,22	2141	1670	1,22	2037
0140	Bostadsbyggnader för speciella grupper	2264	1,25	2830	2222	1,25	2778	2138	1,25	2673	2103	1,25	2629
1911	Ekonomibyggnader	1310	1,14	1493	1279	1,14	1458	1224	1,14	1395	1175	1,14	1340
0400	Kontorsbyggnader	2484	1,27	3155	2170	1,27	2756	2105	1,27	2673	2058	1,27	2614
0610	Centraler för hälsa och välbefinnande	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732
0621	Byggnader för öppen vård	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732
0620	Byggnader för sluten vård	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732
0614	Rehabiliteringsinrättningar	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732
0611	Centralsjukhus	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360
0612	Specialsjukhus och laboratoriebyggnader	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360
0613	Övriga sjukhus	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360
0619	Övriga hälsovårdsbyggnader	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360
0820	Byggnader för allmänbildande läroanstalter	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620
0830	Byggnader för yrkesläroanstalter	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620
0712	Bibliotek och arkiv	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620
1210	Oppvärmda lager	964	1,28	1234	847	1,28	1084	816	1,28	1044	803	1,28	1028
1215	Lagertak	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804
0514	Parkeringsstak för forskaffningsmedel	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804
1211	Varma lager	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443
1214	Logistikcentraler och andra mångsidiga lagerbyggnader	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443
0513	Parkeringshallar	1041	1,28	1332	940	1,28	1203	894	1,28	1144	878	1,28	1124
1120	Byggnader för insamling, hantering och deponering av avfall	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707
1212	Kyl- och fryslager	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707
1213	Övriga lager vars förhållanden är reglerade	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707
1310	Brandstationer	1818	1,23	2236	1725	1,23	2122	1692	1,23	2081	1665	1,23	2048
0520	Datacentraler och serverhallar	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572
1319	Övriga byggnader för räddningsväsendet	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572
1311	Skyddsrum	3085	1,19	3671	2866	1,19	3411	2762	1,19	3287	2699	1,19	3212

Ålders- och storlekskoefficient

ÅLDERSKOEFFICIENT		STORLEKSKOEFFICIENT	
Byggnadsår	Koefficient	Total lägenhetsyta (m² ly)	Koefficient
-1984	0,75	Mindre än 499	1,25
1985-1988	0,8	500-999	1,15
1989-1992	0,85	1000-5000	1
1993-1996	0,9	Större än 5000	0,95
1997-2000	0,95		
2001-	1		

Priser per enhet för underhåll

Byggnadstyp 2018	Klasser	Indexerat medelvärde för underhåll (€/m² ly/mån.)	Förvaltning (€/m² ly/mån.)	Underhåll (% av ÅAV/år)
01 Bostadsbyggnader	013-014	5,19	0,35	0,50
04 Kontorsbyggnader	040	2,63	0,35	0,50
12 Lagerbyggnader	121	1,64	0,35	0,50
08 Undervisningsbyggnader	082-083	2,80	0,35	0,50
05 Trafikbyggnader	051-052	3,06	0,35	0,50
06 Vårdbyggnader	061	4,77	0,35	0,50
06 Vårdbyggnader	062	5,19	0,35	0,50
07 Byggnader för samlingslokaler	071	4,60	0,35	0,50
13 Byggnader för räddningsväsendet	131	4,49	0,35	0,50
19 Övriga byggnader	191	3,52	0,35	0,50

Byggnadsklassificeringen finns på webbsidan

https://www.stat.fi/sv/luokitukset/rakennus/rakennus_1_20180712/